

Dossiernummer: N25050

Datum: 21 november 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door mr. A,

gevestigd te Rotterdam,

klager (ook NRVT),

tegen

B,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

de taxateur.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 2 juli 2025, met 13 bijlagen;
- het verweerschrift van 30 juli 2025;
- de spreekantekeningen van NRVT van 30 oktober 2025

Tijdens de hoorzitting van 30 oktober 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- NRVT, vertegenwoordigd door mr. A;
- de taxateur.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft in 2020 een fieldaudit plaatsgevonden. NRVT heeft als uitkomst daarvan in juli 2021 bestuursbesluit genomen waarin de taxateur – kort gezegd – een aanwijzing heeft gekregen met betrekking tot het inzichtelijk maken van zijn taxatierapporten, daarnaast het volgen van de cursus ‘Vastgoedrekenen in 1 dag’ en is een hertoetsing aangekondigd.

Deze hertoetsing heeft plaatsgevonden door middel van een fieldaudit op 24 oktober 2024.

NRVT stelt dat uit deze laatste audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van vier taxatierapporten niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Deze rapporten betreffen:

1. [straat] 6 te [plaats] van 21 mei 2024
2. [straat] 7A-11 te [plaats] van 12 juni 2024
3. [straat] 19 te [plaats] van 5 juli 2024
4. [straat] 157-157A-157B te [plaats] van 23 september 2024

De rapporten vallen onder de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

NRVT concludeert naar aanleiding van de audit dat de rapporten niet voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid/transparantie. Uit het auditrapport blijken onder meer de navolgende klachtwaardige handelingen:

- de referentieanalyse is onvoldoende (rapport 1, 2 en 3);
- de aanvangsrendementen worden onvoldoende onderbouwd (rapport 1, 2, 3 en 4);
- er wordt geen marktwaarde in huidige staat bepaald, enkel de marktwaarde met bijzondere uitgangspunten (rapport 2);
- de marktvisie ontbreekt (rapport 1, 2 en 3);
- de extern controlerend Register-Taxateur is niet genoemd in de overeengekomen opdrachtvoorwaarden (rapport 1, 2 en 3);

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde in de rapporten niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht.

Het rapport voldoet volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, bestaat het risico dat ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten is ontleend.

NRVT heeft ten aanzien van de door haar verzochte op te leggen maatregel onder meer rekening gehouden met:

- de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen;
- het structurele karakter van de overtredingen. Het structurele ziet zowel op de bevindingen van de field audit als ook op de bevindingen van alle uitgevoerde audits over de jaren heen;
- het feit dat de taxateur - ondanks de bevindingen uit de eerdere field audit - geen, althans onvoldoende verbetering heeft getoond

NRVT vindt - gelet op feiten en omstandigheden van dit specifieke geval - de maatregel van een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar passend.

3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt gereageerd op de klacht.

De taxateur geeft aan dat hij blij is met de audit en de auditor die de audit heeft uitgevoerd. Er is veel positieve feedback ontvangen waardoor de werkwijze en rapporten verbeterd zijn en in de toekomst nog verbeterd zullen worden.

Vervolgens gaat de taxateur in op het traject ten aanzien van de overgang van softwareprogramma's. De taxateur geeft aan dat er diverse opstartproblemen zijn geweest en er een lijst met verbeterpunten is verzonden, waardoor het kantoor langer heeft moeten doorwerken met de oude software. Ook licht de taxateur toe dat enkele banken de rapporten van het nieuwe softwareprogramma niet accepteerden.

Tijdens de audit is dit aan de auditor aangegeven en is verzocht om een rapport met het nieuwe softwareprogramma te delen. Daar heeft de auditor zich op gefocust, om de werkwijze te verbeteren. Ook de opzegging van het oude softwareprogramma gaf de nodige problemen.

De taxateur stelt dat NRVT wat steken laten vallen bij de afwikkeling van de eerdere audit. De taxateur heeft destijds een brief gehad met de opmerking dat hij de cursus vastgoed rekenen moest gaan volgen. Hierop heeft hij gereageerd en nooit antwoord ontvangen.

De taxateur vindt het daarnaast jammer dat een audit niet onbevooroordeeld wordt ingegaan. De auditor vroeg wat er in de vorige audit was misgegaan. Dat lijkt alsof hij vooraf was geïnformeerd en dat vindt de taxateur niet objectief.

Hij is verrast dat de zaak naar het tuchtcollege is doorverwezen omdat dit in zijn geheel niet de gesprekken en positieve feedback weergeeft die tijdens en na de audit gekregen is. De taxateur besluit dat hij opstaat voor verbeteringen.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2024;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als Register-Taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is NRVT ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

In navolging van NRVT overweegt het tuchtcollege dat de vier beoordeelde rapporten van de taxateur niet voldoen aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. De taxateur heeft dit ook erkend.

De taxateur schrijft een groot deel van de tekortkomingen in de rapporten toe aan problemen met c.q. overgang naar een nieuw softwareprogramma.

Het tuchtcollege kan dit verweer van de taxateur niet volgen.

Bij de taxateur is in 2021 een eerdere audit uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd dat sprake was van meerdere onvolledige rapporten. Dit werd destijds eveneens grotendeels toegeschreven aan softwareproblemen.

NRVT heeft de taxateur de gelegenheid gegeven om deze problemen op te lossen. Desondanks heeft NRVT in 2024 opnieuw moeten vaststellen dat drie van de vier taxatierapporten opnieuw niet voldoen. Ook is vastgesteld dat deze met hetzelfde softwareprogramma zijn opgesteld als bij de eerdere audit.

Na de audit in 2021 heeft NRVT de taxateur opgelegd een cursus vastgoed rekenen te volgen. Gebleken is dat de taxateur deze cursus nog steeds niet gevolgd heeft.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur de uitkomsten van de audit onvoldoende serieus heeft opgepakt. De taxateur blijft zelf verantwoordelijk voor een juiste inrichting en onderbouwing van door hem opgestelde taxatierapporten, ongeacht de software die hierbij als hulpmiddel gebruikt wordt. De taxateur kan – indien nodig handmatig – een nadere onderbouwing of toelichting toevoegen wanneer het softwareprogramma daartoe onvoldoende in staat is.

In dat verband wijst het tuchtcollege op de forse aantallen taxaties die de taxateur - tot voor kort - verrichtte. Het tuchtcollege is van oordeel dat dit ten koste moet zijn gegaan van de kwaliteit van de rapportagerapporten. De taxateur heeft economisch voordeel genoten doordat door zijn handelwijze méér rapporten konden worden opgesteld dan indien hij voldoende tijd had genomen om de rapporten zorgvuldig op te stellen.

Het voorgaande heeft het tuchtcollege meegewogen bij de oplegging van de maatregel.

Bij de door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen c.q. onzorgvuldigheden.

Wanneer het om meer gaat dan geringe tekortkomingen c.q. onzorgvuldigheden en de taxateur deze erkent en er blijk van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld zijn werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt een waarschuwing.

Wanneer de geconstateerde gebreken ernstiger zijn en/of meer omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

In dit geval heeft te gelden dat de taxateur zich schuldig heeft gemaakt aan herhaalde ernstige schendingen van de regels van NRVT.

Bij het bepalen van de op te leggen maatregel heeft het tuchtcollege in aanmerking genomen dat de taxateur na de opgelegde bestuursmaatregel als uitkomst van de eerdere audit, gold als een gewaarschuwd mens. In dat verband wijst het tuchtcollege erop dat het aan de Register-Taxateur is om te zorgen voor een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving, ongeacht problemen met software. Daarnaast heeft de taxateur naar het oordeel van het tuchtcollege economisch voordeel gehad door te weinig tijd te besteden aan een juiste onderbouwing van de rapporten.

Het tuchtcollege acht daarom een boete van € 2.500 alsmede een voorwaardelijke schorsing van drie maanden met een proeftijd van twee jaar gepast en geboden, ook om ervoor te zorgen dat dergelijk handelen in de toekomst wordt voorkomen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt een BOETE van € 2.500 (zegge tweeduizend en vijfhonderd euro) op;

Legt daarnaast de maatregel op van een VOORWAARDELIJKE SCHORSING van DRIE MAANDEN, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd van twee jaar een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt;

Deze uitspraak is gedaan op 21 november 2025 door het Tuchtcollege NRVT.